

**Klein, fein, zentral!!! 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Graz-Jakomini - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 292582**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	182.816,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 5725475

Gerne stehe ich  
Verfügung.



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

#### **VERMÖGENSAUFBAU** Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

#### **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

#### **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)







### 3. OBERGESCHOSS

TOP 08 - TOP 10



# M173a

— Münzgrabenstraße —

## Objektbeschreibung

### **Klein, fein, zentral!!! 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Graz-Jakomini - PROVISIONSFREI**

In Liebenau entsteht ein kleines feines Neubauprojekt mit nur 10 Wohneinheiten und 4 Stockwerken. Der Baubeginn ist für 2024 geplant und die Fertigstellung für 2026. Das Neubauprojekt wird in hoher Baumeister- Qualität in Massiv-Bauweise errichtet. **„Ihr perfektes Zuhause oder Ihre clevere Investition – mitten in Graz-Jakomini!**

Im exklusiven Neubauprojekt in Liebenau erwartet Sie eine kompakte, moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die höchsten Wohnkomfort und erstklassige Bauqualität vereint. Ob für Singles, Paare oder als attraktive Anlage – hier profitieren Sie von einer ruhigen Lage, perfekter Infrastruktur und der Möglichkeit zur individuellen Mitgestaltung. Fertigstellung 2026 – jetzt schon sichern und von Wertsteigerung profitieren!“

#### **Nun Fakten zur Top A.06 im 2.OG:**

- WNF 30,46m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer
- 6,03m<sup>2</sup> Balkon
- Wohnen/Kochen/Schlafen/Essen auf 21,57m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 3,60m<sup>2</sup>
- Bad/WC mit 5,50m<sup>2</sup>, mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- da die Fertigstellung erst im Jahr 2026 erfolgt wurden Renderings & Symbolbilder hinzugefügt!



- der KP der **Wohnung Top A.06** beträgt **BRUTTO (für den Eigenbedarf), € 182.816,00**
- der KP der **Wohnung Top A.06** beträgt **NETTO (für die gewerbliche Vermietung), € 162.498,00**
- der KP der **TG BRUTTO € 24.422,00**
- der KP der **TG NETTO € 21.720,00**

#### **Nun zu den Highlights:**

- **Zentrale Lage**, im beliebten Stadtteil Graz-Jakomini mit perfekter Anbindung
- **Kompakter Grundriss**, ideal für Singles, Paare oder Anleger
- **kleiner Balkon** ins Grüne ausgerichtet, (6,03 m²) für entspannte Stunden im Freien
- **helle Wohnfläche** mit 30,46 m² und optimaler Raumaufteilung
- **moderne Ausstattung** inkl. Fußbodenheizung und hochwertigen Böden
- **elegantes Bad** mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Massivbauweise in Baumeisterqualität** für Langlebigkeit und Energieeffizienz
- **individuelle Mitgestaltung**, Ihre Wünsche fließen in die Innenraumgestaltung ein
- **attraktive Preisgestaltung**, brutto € 182.816,00 (Eigenbedarf) / Netto € 162.498,00 (Anlage)

- **zukunftsichere Investition** dank beliebter Lage und hochwertiger Bauweise

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap